TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **27**/2021/KDTM-PT
Ngày 08/02/2021
V/v "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

***Các Thẩm phán*:** Ông Lê Thanh Bình

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa- Kiểm sát viên

Trong các ngày 05, 08/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 139/2020/TLPT-KDTM ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2019/KDTM-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 364/2020/QĐ-PT ngày 15/7/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 455/2020/QĐ-PT ngày 12/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 580/2020/QĐ-PT ngày 07/10/2020; Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số 556/2020/TB-TA ngày 03/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 702/2020/QĐ-PT ngày 29/12/2020; Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số 32/2021/TB-TA ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X

Địa chỉ: đường N, phường E, Quận 0, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông L.V.Q - Tổng giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông N.H.C và bà N.T.T - Cán bộ Tổ xử lý nợ và Quản lý khai thác tài sản khu vực Miền Bắc; ông C và bà T đều có mặt

Bị đơn: Công ty Cổ phần T

Trụ sở: phố V, phường V, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật : Ông Lê Q.Th – Giám đốc; vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn H.I, sinh năm 1966

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967

Cùng trú tại: đường N, phường M, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn H.I và bà Nguyễn Thị M : Bà Phí Thị T, sinh năm 1968; *trú tại: khu Đ, thị trấn L, huyện T, thành phố Hà Nội;* có mặt

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960. Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị B

4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963; vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn P, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị B: Bà N.T.G, Luật sư của Văn phòng Luật sư M, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. *Địa chỉ: phố K, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội*; vắng mặt

5. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1957; vắng mặt

6. Bà Phùng Thị L (bà Phùng Thị L chết năm 2015, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phùng Thị L gồm có: anh Phạm Đức T, sinh năm 1987; chị Phạm Thùy H, sinh năm 1990; chị Phạm Thị Minh Y, sinh năm 1992); vắng mặt

7. Chị Phạm Thị I, sinh năm 1987; vắng mặt

8. Chị Phạm Thị S, sinh năm 1971; vắng mặt

9. Anh Phạm T.A, sinh năm 1995; vắng mặt

10. Anh Phạm V.V, sinh năm 1992; vắng mặt

11. Cháu Phạm N.L, sinh năm 2004. Người đại diện theo pháp luật của cháu Phạm N.L: Chị Phạm Thị S;

Cùng trú tại: Đội 1, thôn Tri Quan, thị trấn L, huyện T, thành phố Hà Nội.

12. Anh Đào Trung K, sinh năm 1979; vắng mặt

13. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1979; vắng mặt

Cùng trú tại: Số 7, hẻm 28/132/19/2, phố Đ, phường T, quận N, thành phố Hà Nội.

14. Anh Nguyễn Thành V, sinh năm 1976

15. Chị Lê Thị H.V, sinh năm 1979

Cùng trú tại: phố Đ, phường T, quận N, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thành V, chị Lê Thị H.V: Ông Đặng Thành Chung. *Địa chỉ: đường A, phường T, quận B, thành phố Hà Nội*; có mặt; có mặt

16. Chị Tạ Thị S.M, sinh năm 1985

17. Anh Nguyễn Duy Tr, sinh năm 1980

Cùng trú tại: Số 1, hẻm 28/132/19/2, ngách 132/19/2, phố Đ, phường T, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Tạ Thị S.M, anh Nguyễn Duy Tr: Ông Đặng Thành Chung. *Địa chỉ: đường A, phường T, quận B, thành phố Hà Nội*; có mặt

18. Anh Trần Đình N, sinh năm 1974; vắng mặt

19. Chị Đỗ Thị Z, sinh năm 1978; vắng mặt

20. Chị Trần T.H, sinh năm 1999; vắng mặt

21. Chị Trần Thị N.P, sinh năm 2000; vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn T, xã T, huyện Đ, Hà Nội, thành phố Hà Nội.

22. Anh Mầu Ngô O, sinh năm 1971; vắng mặt

23. Chị Nghiêm Thị H, sinh năm 1975; vắng mặt

24. Bà Trần Thị D; vắng mặt

25. Cháu Mầu Ngô A, sinh năm 2007; vắng mặt

26. Cháu Mầu Ngô E, sinh năm 2007; vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn T, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội

27. Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1956; có mặt

28. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị C : Ông L.N.T, sinh năm 1986. *Địa chỉ: đường C, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội*; có đơn xin vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị C: Ông N.H.H, Luật sư của Công ty Luật A, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. *Địa chỉ: đường C, quận T, thành phố Hà Nội*; có mặt

29. Anh Đỗ Mạnh H, sinh năm 1984; có mặt

30. Chị Hoàng Thị M, sinh năm 1991; vắng mặt

31. Anh Đỗ Văn M, sinh năm 1986; vắng mặt

Cùng trú tại: đường D, tổ dân phố N, phường M, quận L, thành phố Hà Nội.

32. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1952; vắng mặt

33. Bà Dương Thị U, sinh năm 1950; vắng mặt

34. Anh Nguyễn Văn U, sinh năm 1979; vắng mặt

35. Anh Nguyễn Văn E, sinh năm 1973; vắng mặt

36. Chị Chu Thị F, sinh năm 1977; vắng mặt

37. Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1980; vắng mặt

38. Chị Đỗ Thị E, sinh năm 1977; vắng mặt

39. Chị Nguyễn Thị I, sinh năm 1976; vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn L, xã D, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

40. Ông Trần Văn L, sinh năm 1952; vắng mặt

41. Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1953; vắng mặt

42. Chị Trần Thị T, sinh năm 1988; vắng mặt

43. Chị Trần Thị H, sinh năm 1995; vắng mặt

44. Chị Trần Thị L, sinh năm 1990; vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn T, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

45. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957; vắng mặt

46. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953; vắng mặt

Cùng trú tại: phường Q, quận C, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

1. Về việc ký kết hợp đồng tín dụng

1.1. Tại hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102057 ngày 21/05/2011

Căn cứ giấy đề nghị vay vốn của Công ty cổ phần T (viết tắt là Công ty T) ngày 16/05/2011, Ngân hàng TMCP X (viết tắt là Ngân hàng X) chi nhánh Đ đã thẩm định phương án vay vốn và cho Công ty T vay theo hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số 1703-LAV-201102057 ngày 21/05/2011 với tổng số tiền là 9.560.000.000 đồng, mục đích thanh toán tiền mua thép. Theo đó, Công ty T đã nhận nợ theo 02 khế ước sau:

Khế ước số 1703-LDS-201102258 ngày 21/05/2011:

+ Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng

+ Mục đích vay: Thanh toán tiền mua thép cho Công ty TNHH VLXD M theo HĐKT số 16/05/HĐKT/2011

+ Thời gian vay: 06 tháng kể từ ngày 21/05/2011 đến ngày 21/11/2011

+ Lịch trả gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay

+ Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15 (lãi suất vay: 24%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi cho vay)

+ Phạt vi phạm do chậm trả lãi: Số tiền phạt vi phạm = Số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất năm)) x số ngày chậm trả lãi : 360 ngày

Khế ước số 1703-LDS-201102259 ngày 23/05/2011:

+ Số tiền vay: 6.560.000.000 đồng

+ Mục đích vay: Thanh toán tiền mua thép cho Công ty TNHH V

+ Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 23/05/2011 đến ngày 23/11/2011

+ Lịch trả gốc: Trả một lần khi đáo hạn vay

+ Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15 (lãi suất vay: 24%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi cho vay)

+ Phạt vi phạm do chậm trả lãi: Số tiền phạt vi phạm = Số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất năm)) x số ngày chậm trả lãi : 360 ngày

1.2. Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102075 ngày 30/05/2011

Căn cứ giấy đề nghị vay vốn của Công ty T ngày 27/05/2011, Ngân hàng Ngân hàng X chi nhánh Đ đã thẩm định phương án vay vốn và cho Công ty T vay theo hợp đồng tín dụng 1703-LAV-201102075 ngày 30/05/2011. Theo đó, Công ty T đã nhận nợ theo khế ước 1703-LDS-201102279 ngày 30/05/2011, nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 2.100.000.000 đồng

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua thép cho Công ty TNHH VLXD M theo HĐKT số 16/05/HĐKT/2011

Thời gian vay: 06 tháng kể từ ngày 30/05/2011 đến ngày 30/11/2011

Lịch trả gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay.

Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15 (lãi suất vay: 24%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi cho vay).

+ Phạt vi phạm do chậm trả lãi: Số tiền phạt vi phạm = Số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất năm)) x số ngày chậm trả lãi : 360 ngày

1.3. Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102327 ngày 22/08/2011

Căn cứ giấy đề nghị vay vốn của Công ty T ngày 16/08/2011, Ngân hàng Ngân hàng X chi nhánh Đ đã thẩm định phương án vay vốn và cho Công ty T vay theo Hợp đồng tín dụng 1703-LAV-201102327 ngày 22/08/2011. Theo đó, Công ty T đã nhận nợ theo khế ước 1703-LDS-201102607 ngày 22/08/2011, nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 8.300.000.000 đồng

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua gỗ cho Công ty TNHH Thương mại Ntheo HĐKT số 0608/05/HĐKT/NTP-TTP/2011

Thời gian vay: 06 tháng kể từ ngày 22/08/2011 đến ngày 22/02/2012

Lịch trả gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay

Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15 (lãi suất vay: 24%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi cho vay)

+ Phạt vi phạm do chậm trả lãi: Số tiền phạt vi phạm = Số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất năm)) x số ngày chậm trả lãi : 360 ngày

2. Tài sản đảm bảo

Đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty T tại Ngân hàng X - chi nhánh Đ, Công ty đã sử dụng các tài sản thế chấp của bên thứ ba như sau:

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47a, tờ bản đồ 19 tại thôn Đ, thị trấn L, huyện T, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số GCN QSDĐ số T 417573 do UBND huyện T cấp ngày 30/09/2004, đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn H.I và bà Nguyễn Thị M tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T ngày 07/12/2009. Tài sản đảm bảo trên đã được các bên ký hợp đồng thế chấp số 446.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 10/09/2010.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ 19 tại thôn Đ, thị trấn L, huyện T, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN QSDĐ số AB 502783 do UBND huyện T cấp ngày 06/09/2005 cho bà Phí Thị T và ông Phí Q.T đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn H.I và bà Nguyễn Thị M. Tài sản đảm bảo trên đã được các bên ký hợp đồng thế chấp số 444.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 10/09/2010.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ 14 tại thôn P, xã V, huyện Đ, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số GCN QSDĐ số L 164481 do UBND huyện Đ cấp ngày 28/04/1998. Ông Nguyễn Văn T được nhận tặng cho toàn bộ theo hợp đồng số 82/2010/HĐTC ngày 13/05/2001, đăng ký sang tên tại Văn phòng nhà đất huyện Đ ngày 01/06/2010.Tài sản đảm bảo trên đã được các bên ký kết hợp đồng thế chấp số 443.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 10/09/2010.

-Quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ 18 tại thôn C, thị trấn L, huyện T, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ,

quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số GCN QSDĐ số AH 706366 do UBND huyện T cấp ngày 21/06/2007 cho ông Phạm Văn L và bà Phùng Thị L. Tài sản đảm bảo trên đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L theo hợp đồng ủy quyền số 1301/2009/HĐUQ, quyển số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2009, và tài sản này đã được các bên ký hợp đồng thế chấp số 447.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 09/09/2010.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22 tại thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số GCN QSDĐ số AN 211907 do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2008 cho anh Đào Trung K và chị Nguyễn Thị N. Tài sản đảm bảo trên đã được các bên ký kết hợp đồng thế chấp số 445.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L ngày 10/09/2010.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 44 tại thôn T, xã T, huyện Đ, Hà Nội, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số GCN QSDĐ số AL 473364 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/04/2008 cho ông Trần Đình N. Tài sản đảm bảo trên đã được các bên ký kết hợp đồng thế chấp số 485.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/09/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 28/09/2010.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 44 tại xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số GCN QSDĐ số AP 919893 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/06/2009 cho ông Mầu Ngô O. Tài sản đảm bảo trên đã được các bên ký kết hợp đồng thế chấp số 829/HĐBL-2010, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 29/11/2010.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 14 tại thôn N, xã Mi, huyện L, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số GCN QSDĐ số AD 398215 do UBND huyện L cấp ngày 29/07/2005 mang tên ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị C. Tài sản đảm bảo trên đã được các bên ký kết hợp đồng thế chấp số 6526.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L ngày 26/11/2010.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 04 tại thôn L, xã D, huyện Đ, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số GCN QSDĐ số K 221505 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/08/1998 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ch. Tài sản đảm bảo trên đã được các bên ký kết hợp đồng thế chấp số 6575.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 03/12/2010.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 37 tại thôn T, xã T, huyện Đ, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số GCN QSDĐ số W 528620 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/08/2003 cho hộ gia đình ông Trần Văn L. Tài sản đảm bảo trên đã được các bên ký kết hợp đồng thế chấp số 828/HĐBL, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2010 và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 26/11/2010.

3. Thực hiện hợp đồng

3.1. Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102057 ngày 21/05/2011

Theo các điều khoản các bên đã giao ước tại hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102057 ngày 21/05/2011 thì Công ty T nhận nợ 2 khế ước sau:

-Khế ước 1703-LDS-201102258 ngày 21/05/2011:

Công ty T phải trả lãi hàng tháng vào ngày 15, gốc trả vào cuối kỳ. Tuy nhiên, Công ty T đã không thực hiện đúng việc trả lãi như cam kết. Kể từ ngày 15/11/2011, Công ty T không tiếp tục trả lãi và cũng không có thiện chí để tìm nguồn trả nợ cho khoản nợ đã bị chuyển quá hạn.

Tính đến ngày 31/10/2012, Công ty T đã trả cho ngân hàng số tiền là:

+ Gốc: 0 đồng.

+ Lãi: 293.753.667 đồng.

Nợ còn lại là:

+ Gốc: 3.000.000.000 đồng.

+ Lãi: 1.145.822.011 đồng (trong đó: lãi trong hạn: 677.291.667 đồng; lãi quá hạn: 300.362.500 đồng; lãi phạt chậm trả: 168.167.844 đồng) - tạm tính đến hết ngày 31/10/2012.

Tổng gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 31/10/2012 là 4.145.822.011 đồng.

-Khế ước số 1703-LSD-201102259 ngày 21/05/2011:

Công ty T phải trả lãi hàng tháng vào ngày 15, trả gốc vào cuối kỳ. Tuy nhiên, Công ty T đã không thực hiện đúng việc trả lãi như cam kết. Kể từ ngày 15/11/2011, Công ty T không tiếp tục trả lãi, nợ gốc và cũng không có thiện chí để tìm nguồn trả nợ cho khoản vay đã bị chuyển quá hạn.

Tính đến ngày 31/10/2012, Công ty T đã trả cho Ngân hàng số tiền là:

+ Gốc: 0 đồng.

+ Lãi: 622.533.458 đồng.

Nợ còn lại:

+ Gốc: 6.560.000.000 đồng.

+ Lãi: 2.281.029.228 đồng (trong đó: lãi trong hạn: 1.468.492.444 đồng; lãi quá hạn: 476.757.111 đồng; phạt chậm trả: 335.779.673 đồng) – tạm tính đến hết ngày 31/10/2012.

Tổng gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 31/10/2012 là: 8.841.029.228 đồng.

3.2. Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-2011020705 ngày 20/05/2011

Theo các điều khoản các bên đã giao ước tại hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-2011020705 ngày 30/05/2011 và khế ước số 1703-LDS-201102279 ngày 30/05/2011 thì Công ty T phải trả lãi vào ngày 15 hàng tháng, gốc trả vào cuối kỳ. Tuy nhiên, Công ty T đã không thực hiện đúng việc trả lãi như cam kết. Từ ngày 15/11/2011, Công ty T không tiếp tục trả lãi, nợ gốc và cũng không có thiện chí để tìm nguồn trả nợ cho khoản vay đã bị chuyển quá hạn.

Tính đến ngày 31/10/2012, Công ty T đã trả cho Ngân hàng số tiền là:

Gốc: 0 đồng.

Lãi: 193.477.703 đồng.

Nợ còn lại là:

Gốc: 2.100.000.000 đồng.

Lãi: 732. 635.330 đồng (trong đó: lãi trong hạn: 571.613.333 đồng; lãi quá hạn: 153.445.833 đồng; lãi phạt chậm trả: 107.576.164 đồng) – tạm tính đến hết ngày 31/10/2012.

Tổng gốc và lãi tính đến hết ngày 31/10/2012 là 2.832.635.330 đồng.

3.3. Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102327 ngày 22/08/2011

Theo các điều khoản các bên đã giao ước tại hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102327 ngày 22/08/2011 và khế ước số 1703-LDS-201102607 ngày 22/08/2011 thì Công ty T phải trả lãi vào 15 hàng tháng, trả gốc vào cuối kỳ.

Tuy nhiên, Công ty T đã không thực hiện việc trả lãi như cam kết. Kể từ ngày 15/11/2011, Công ty T không tiếp tục tra lãi, nợ gốc, và cũng không có thiện chí để tìm nguồn trả nợ cho khoản vay đã bị chuyển quá hạn.

Tính đến ngày 31/10/2012, Công ty T đã trả cho Ngân hàng số tiền là:

Gốc: 0 đồng.

Lãi: 296.010.292 đồng.

Nợ còn lại:

Gốc: 8.300.000.000 đồng.

Lãi: 2.842.055.323 đồng (trong đó: lãi trong hạn: 1.874.877.778 đồng; lãi quá hạn: 595.121.528 đồng; lãi phạt chậm trả: 372.056.017 đồng) – tạm tính đến hết ngày 31/10/2012.

Tổng gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 31/10/2012 là: 11.142.055.232 đồng.

Như vậy, tạm tính đến hết ngày 31/10/2012, Công ty T còn nợ Ngân hàng Ngân hàng X - chi nhánh Đ theo 3 HĐTD nói trên tổng số tiền: 26.961.541.892 đồng, bao gồm:

Gốc: 19.960.000.000 đồng.

Lãi: 7.001.541.892 đồng (trong đó: lãi trong hạn: 4.492.275.222 đồng; lãi quá hạn: 1.525.686.972 đồng; lãi phạt chậm trả: 983.579.698 đồng).

4. Giải quyết nợ vay

Để giải quyết khoản nợ vay tại những hợp đồng tín dụng nói trên, Ngân hàng Ngân hàng X - chi nhánh Đ đã nhiều lần gửi thông báo về việc chậm trả lãi hàng tháng của công ty và mời công ty đến ngân hàng để giải quyết khoản nợ vay đang quá hạn nhưng phía công ty không thiện chí trong việc giải quyết nợ; đồng thời Ngân hàng cũng đã thông báo và làm việc với các bên thế chấp nêu trên để yêu cầu thanh toán nợ nhưng không có kết quả.

Nhận thấy việc thiếu hợp tác của Công ty T và các bên thế chấp trong việc trả nợ đã ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng X đề nghị:

-Buộc Công ty T thanh toán toàn bộ số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102057 ngày 21/05/2011 và hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102327 ngày 22/08/2011 số tiền: 26.961.541.892 đồng (bao gồm: nợ gốc: 19.960.000.000 đồng; lãi trong hạn: 4.492.275.222 đồng; lãi quá hạn:

1.525.686.927 đồng; lãi phạt chậm trả: 983.579.689 đồng) – tạm tính đến hết ngày 31/10/2012.

Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì Công ty T nợ ngân hàng cụ thể như sau :

Nợ gốc : 19.960.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 23.087.478.279 đồng

Nợ lãi quá hạn : : 9.131.021.918 đồng

Tổng số tiền là: 52.178.500.197 đồng

Trường hợp Công ty T không trả được nợ cho ngân hàng đề nghị buộc các bên thế chấp nêu trên thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho bị đơn bằng giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang thế chấp cho ngân hàng.

Trường hợp Công ty T không trả được nợ cho ngân hàng và bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình thì ngân hàng được toàn quyền phát mại tài sản đảm bảo hoặc được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ vay.

Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Công ty T là doanh nghiệp được thành lập lần đầu năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19/08/2011 (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 0102654548). Địa chỉ trụ sở chính tại phố V, phường V, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Địa chỉ này là nhà riêng của bà Nguyễn Thị L (cổ đông sáng lập công ty). Công ty hoạt động tại địa chỉ này khoảng đến năm 2012, do kinh doanh gặp khó khăn nên ngừng hoạt động từ đó đến nay.

Hiện nay, Công ty T không còn hoạt động kinh doanh, nhưng cũng chưa làm thủ tục giải thể, chưa làm thủ tục phá sản theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Công ty T cũng chưa làm thủ tục thông báo ngừng hoạt động cho cơ quan thuế quận Hoàng Mai.

Tóm lại, từ năm 2012 cho đến nay, Công ty T không còn hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần. Theo quy định của pháp luật, giám đốc ông Lê Q.Th vẫn là người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.

Về việc khởi kiện của Ngân hàng X, Công ty T có ý kiến như sau:

Năm 2011, bà Nguyễn Thị L (cổ đông sáng lập công ty) huy động tài sản của những người thân quen để mượn bất động sản vay vốn ngân hàng Ngân hàng X. Việc bà L huy động vốn vay ngân hàng để kinh doanh riêng, không liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty T. Nhưng do mối quan hệ thân thiết trong công ty, Hội đồng quản trị của Công ty (ông Th, bà L, ông Phí Q.T) vẫn có biên bản, quyết định đồng ý cho bà L vay vốn nhân danh Công ty T. Còn việc bà L thế chấp các tài sản đảm bảo, sử dụng vốn như thế nào Công ty T không biết. Công ty T không biết những người thế chấp tài sản để công ty vay tiền của ngân hàng. Khi đi ký hợp đồng tín dụng, ông Lê Q.Th là người ký vì là người đại diện theo pháp luật của Công ty T.

Theo Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-20110 2057 ngày 21/05/2011, Công ty vay ngân hàng số tiền 9.560.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua thép, thời hạn vay 06 tháng. Hợp đồng đã được giải ngân toàn bộ số tiền vay bằng 02 khế ước nhận nợ như ngân hàng đã nộp cho Tòa án.

Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201102075 ngày 30/05/2011, số tiền vay 2.100.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng. Hợp đồng đã được giải ngân bằng khế ước nhận nợ vào 30/05/2011.

Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102327 ngày 22/08/2011, số tiền vay 8.300.000.000 đồng, khế ước nhận nợ ngày 22/08/2011.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên của công ty, bà L đã đưa một số tài sản của những người thân quen thế chấp cho ngân hàng. Ông Th là người đi ký các hợp đồng thế chấp tài sản. Tuy nhiên ông không hề quen biết những người này. Công ty cũng không cho những người thế chấp tài sản vay tiền. Mối quan hệ giữa bà L với những người này như thế nào ông cũng không biết.

Sau khi Ngân hàng X giải ngân các khoản vay theo hợp đồng tín dụng, bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ số tiền trên. Công ty T không sử dụng toàn bộ số tiền vay đã ký kết với ngân hàng để kinh doanh. Việc này giữa ông Th với bà L đã có văn bản thỏa thuận (ông Th sẽ nộp cho Tòa án).

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà L là người trực tiếp đi trả lãi, gốc khi đáo hạn. Công ty T không biết bà L đã trả được bao nhiêu tiền lãi, bao nhiêu tiền gốc vay của Ngân hàng X.

Nay có việc Ngân hàng X khởi kiện Công ty T để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng. Công ty T có ý kiến như sau: Hiện nay

Công ty T không còn hoạt động kinh doanh, do vậy, không có khả năng trả các khoản nợ của ngân hàng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh Nguyễn Duy Tr và chị Tạ Thị S.M trình bày:

Vào ngày 15 tháng 02 năm 2009, vợ chồng anh chị đã cùng với anh Đào Trung K và vợ là chị Nguyễn Thị N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 12 thuộc tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại: thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội . Anh Đào Trung K và chị Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng cho anh chị tổng diện tích 31,5 m^2. Giá trị chuyển nhượng thửa đất 31,5 m^2 đất tại thời điểm bán có giá trị 38.000.000 đồng/m^2. Tổng giá trị là 1.197.000.000 đồng. Hợp đồng viết tay này đã được chị N, anh K, bà B (mẹ đẻ anh K) và cả vợ chồng anh chị đã ký xác nhận. Anh được biết thửa đất này có nguồn gốc do tổ tiên để lại cho gia đình anh K.Thực chất là vợ chồng anh mua lại của anh Tạ Văn G. Nhưng vì anh G và gia đình anh K, chị N chỉ mua bán bằng giấy viết tay nên để đảm bảo xác thực của chủ thửa đất nên vợ chồng anh đề nghị gia đình anh K ký trực tiếp lại hợp đồng với anh và đồng thuận hủy việc chuyển nhượng với anh Tạ Văn G.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình anh Đào Trung K thì cả hai bên đã đo và bàn giao mốc giới. Trên thửa đất mà anh nhận chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4, do nhu cầu có nơi ở ổn định nên gia đình anh đã sửa chữa lại căn nhà để gia đình sinh sống lâu dài tại đây. Gia đình anh đã vay mượn tiền để xây căn nhà 4 tầng và 1 tum. Sau khi thực hiện việc tạm trú tại nơi ở mới thì vợ chồng anh tách khẩu và nhập khẩu về căn nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình.

Kể từ đó đến nay, gia đình anh sống ổn định mà không xảy ra bất cứ tranh chấp nào hay biết một số thông tin gì liên quan đến quyền sử dụng đất của anh chị.

Khoảng tháng 09/2016, anh có được nghe gia đình anh Nguyễn Thành V nói lại chuyện anh V ở nhà có thấy một số người lạ đến hỏi thăm về căn nhà mà gia đình anh sinh sống. Mẹ anh Nguyễn Thành V đã hỏi những người đó là ai mới được biết họ là cán bộ ngân hàng gì đó xuống xem thửa đất mà đang khởi kiện tại tòa án mà nhà anh K có liên quan. Anh và anh Nguyễn Thành V đã liên lạc với nhà anh K thì chỉ có vợ ở nhà và mới biết thông tin nhà anh K đã dùng

quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN211907 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0933 số QĐ:6802/QĐ-UBND do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2008 để bảo lãnh cho khoản vay cho một công ty nào đó với ngân hàng. Việc gia đình anh Đào Trung K khi chưa làm thủ tục tách thửa cho gia đình anh mà lén lút cấu kết với cán bộ Ngân hàng X chi nhánh Đ để bảo lãnh cho Công ty T là không đúng.

Về phía ngân hàng, theo quy định về vay vốn và thế chấp tài sản thì ngân hàng có trách nhiệm tìm hiểu, định giá và đánh giá cũng như xác nhận tất cả các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp. Trong hồ sơ cấp tín dụng có cả biên bản định giá tài sản vậy mà ngân hàng không biết thửa đất mà anh K dùng để thế chấp đã có căn nhà cấp 4 của gia đình anh ở trên thửa đất đó, ngân hàng vẫn ký hợp đồng thế chấp với anh K, chị N. Có thể thấy sự thiếu trách nhiệm, vi phạm quy định về cấp hạn mức tín dụng của cán bộ, nhân viên vì đã không xem xét, không làm đúng quy trình, quy định dẫn đến sự việc tranh chấp như ngày hôm nay.

Hiện nay, gia đình anh đang sinh sống ở căn nhà 4 tầng 1 tum đã xây dựng trên thửa đất mua lại từ gia đình anh K. Đây là nơi ở duy nhất của gia đình anh, là tài sản thuộc quyền sở hữu của gia đình anh. Việc làm của vợ chồng anh K, chị N và sự vi phạm của Ngân hàng X chi nhánh Đ đã xâm phạm đến quyền lợi của gia đình anh.

Từ những nội dung nêu trên, anh kính đề nghị quý Tòa như sau:

Không chấp nhận việc Ngân hàng X phát mại toàn bộ thửa đất số 12 thuộc tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại: Thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội trong trường hợp Công ty T không trả được nợ cho ngân hàng. Vì thửa đất này đã được chuyển nhượng một phần cho gia đình anh và gia đình anh đã xây nhà ở ổn định trên thửa đất này. Đồng thời xem xét, giải quyết vụ việc để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình anh theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Anh Nguyễn Thành V trình bày:

Vào ngày 09 tháng 12 năm 2007, tại xóm 11 thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội (nay là tổ dân số 18, phường T, quận N, Hà Nội), anh cùng anh Đào Trung K và bà Nguyễn Thị B (mẹ đẻ anh K) có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 12 thuộc tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại: thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội . Anh Đào Trung K và bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho anh tổng diện tích 34,40 m^2 với mặt tiền là 3,2 m và chiều dài 11,5 m. Giá trị chuyển nhượng thửa

đất 34,40 m^2 đất tại thời điểm bán có giá 9.300.000 đồng/m^2. Tổng giá trị là 319.920.000 đồng. Hợp đồng viết tay này đã được anh Đào Trung K và chị Nguyễn Thị N (vợ anh K) cùng mẹ đẻ anh K là bà Nguyễn Thị B và cả anh đã ký xác nhận. Vào năm 2007 khi anh cùng gia đình mua thửa đất này của gia đình anh K vì được gia đình anh K cho biết có nguồn gốc là do tổ tiên để lại cho gia đình nhà anh K và thời điểm đó chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ có viết tay với nhau. Hẹn khi nào cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình anh Đào Trung K có trách nhiệm thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình anh Đào Trung K thì cả hai bên đã đo và bàn giao mốc giới. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do nhu cầu có nơi ở ổn định nên gia đình anh đã xây căn nhà để cả gia đình sinh sống lâu dài tại đây. Gia đình anh đã vay mượn tiền để xây căn nhà 3 tầng và 1 tum vào khoảng thời gian cuối năm 2009. Khi đã về nhà mới ở, gia đình anh đã thực hiện việc chuyển khẩu về nơi nhà mới từ 31/12/2009.

Kể từ đó đến nay, gia đình anh sống ổn định mà không xảy ra bất cứ tranh chấp nào hay biết một số thông tin gì liên quan đến quyền sử dụng đất của anh chị.

Khoảng thời gian tháng 09/2016, gia đình anh được biết thửa đất mình đang ở có liên quan việc ngân hàng đang khởi kiện công ty nào đó tại tòa án. Anh đã liên lạc với nhà anh K thì chỉ có vợ ở nhà và mới biết thông tin nhà anh K đã dùng quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN211907 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0933 số QĐ:6802/QĐ-UBND do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2008 để bảo lãnh cho khoản vay của một công ty nào đó với ngân hàng. Việc gia đình anh Đào Trung K khi thực hiện việc thế chấp cho ngân hàng mà không thông báo cho gia đình anh được biết là không đúng.

Về phía ngân hàng, theo quy định về vay vốn và thế chấp tài sản thì ngân hàng có trách nhiệm tìm hiểu, định giá và đánh giá cũng như xác nhận tất cả các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp. Trong hồ sơ cấp tín dụng có cả Biên bản định giá tài sản vậy mà ngân hàng không biết thửa đất mà anh K dùng để thế chấp đã có căn nhà 3 tầng 1 tum của gia đình anh xây dựng trên thửa đất đó.

Hiện nay, gia đình anh đang sinh sống ở căn nhà 3 tầng 1 tum đã xây dựng trên thửa đất ngay sau khi mua lại từ gia đình anh K. Đây là nơi ở duy nhất của gia đình anh, là tài sản thuộc quyền sở hữu của gia đình anh.

Từ những nội dung nêu trên, anh kính đề nghị quý Tòa như sau:

Không chấp nhận việc Ngân hàng X phát mại toàn bộ thửa đất số 12 thuộc tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại: Thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội. Vì thửa đất này đã được chuyển nhượng một phần cho gia đình anh từ trước khi thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời xem xét, giải quyết vụ việc để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình anh theo đúng quy định của pháp luật hiện nay.

Chị Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2010, vợ chồng chị ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T. Tài sản thế chấp là diện tích đất và tài sản trên đất của thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22, thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội (nay là phố Đ, phường T, quận N, Hà Nội). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng chị được cấp 104 m^2 đất vào ngày 31/12/2008.

Thực tế, trước khi vợ chồng chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2006, vợ chồng chị đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Thành V diện tích 34,4 m^2 (nằm trong diện tích 104 m^2 của vợ chồng chị). Vợ chồng anh V đã xây nhà để ở từ năm 2009 đến nay. Cuối năm 2008, vợ chồng chị chuyển nhượng tiếp cho anh Nguyễn Duy Tr diện tích đất 31,5 m^2. Gia đình anh Tr cũng xây dựng nhà sinh sống từ đó cho đến nay.

Vào thời điểm vợ chồng chị thế chấp nhà đất để bảo đảm cho khoản vay của ngân hàng, diện tích nhà đất của vợ chồng chị chỉ còn 38,1 m^2 đất. Chị xác nhận không thấy ngân hàng đến xem xét thực tế nhà đất thế chấp.

Nay có việc Ngân hàng X khởi kiện đòi nợ Công ty T và yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là diện tích đất 104 m^2 tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22, thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội (nay là phố Đ, phường T, quận N, Hà Nội). Chị xác nhận, vào thời điểm thế chấp, vợ chồng chị chỉ còn 38,1 m^2 đất. Nên nếu Công ty T không T toán được khoản tiền vay, chị đồng ý để ngân hàng phát mại diện tích đất 38,1 m^2. Diện tích đất chị đã bán cho vợ chồng anh Tr, vợ chồng anh V trước khi thế chấp, đề nghị Tòa án không đưa vào là tài sản thế chấp.

Trường hợp ngân hàng không đồng ý với đề nghị của chị, chị đề nghị Toà án xem xét không chấp nhận hợp đồng thế chấp của chị với ngân hàng vì hợp đồng thế chấp đã vi phạm điều cấm về mặt nội dung của hợp đồng vì trên thực tế vợ chồng chị không có toàn quyền định đoạt toàn bộ tài sản đã thế chấp vì đã bán một phần tài sản trước khi đem tài sản này đi thế chấp cho ngân hàng. Đề nghị ngân hàng trả lại sổ đỏ cho chị để chị đi làm thủ tục sang tên cho những người đã mua tài sản của chị trước khi chị đem tài sản này đi thế chấp cho ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn H.I, bà Nguyễn Thị M – bà Phí Thị T trình bày:

Gia đình bà S sống tại thôn Đ (nay là số nhà 25, cụm 7), thị trấn L, huyện T, Hà Nội từ lâu. Gia đình bà S sống trên 2 thửa đất: Thửa số 47a, tờ bản đồ số 19 thôn Đ và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 19, thôn Đ.

Khoảng năm 2009, bà có vay của ông Nguyễn Trọng B số tiền 200 triệu đồng. Ông B đề nghị bà viết giấy chuyển nhượng cả hai thửa đất cho ông I, bà M. Bà không biết ông I, bà M là ai trước khi viết giấy bán. Khi ông I, bà M sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có biết và cũng giúp đỡ việc sang tên thuận lợi. Thực tế giữa hai bên không có việc nhận tiền, nhận đất cũng như những hợp đồng mua bán thông thường. Gia đình bà vẫn sinh sống trên hai thửa đất đã viết giấy chuyển nhượng. Vợ chồng ông I, bà M chưa bao giờ về sinh sống tại đây.

Thời điểm ông I, bà M ký hợp đồng thế chấp đảm bảo cho Công ty T vay tiền, bà cũng biết, nhưng Công ty T hứa với bà là chỉ thế chấp 06 tháng. Sau 06 tháng bà đến đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được.

Nay có việc Ngân hàng X khởi kiện đòi nợ Công ty T và đề nghị phát mại tài sản bảo đảm là 02 thửa đất của gia đình bà. Bà đề nghị Toà án cho bà được thanh toán số tiền gốc công ty đã vay của ngân hàng và miễn lãi quá hạn cho bà để bà rút sổ đỏ về. Ngoài ra bà không có bất cứ yêu cầu nào khác.

Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Khoảng năm 2010, anh rể của ông Nguyễn H.I (chồng bà) là ông Nguyễn Trọng B cần vay tiền để mua nhà đất, do có mối quan hệ là người nhà nên ông B có nhờ vợ chồng bà đứng tên thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 47a, tờ bản

đồ số 19 thôn Đ và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 19, thôn Đ. Cả hai thửa đất này đều đứng tên vợ chồng bà.

Thời điểm thế chấp, bà không biết gì về Công ty T. Ông B mới là người biết công ty này. Do bà chỉ thế chấp để cho ông B vay tiền nên bà chỉ đến phòng công chứng ký vào hợp đồng thế chấp. Bà không để ý đến nội dung hợp đồng. Nay có việc ngân hàng khởi kiện Công ty T đòi nợ có liên quan đến vợ chồng bà. Bà đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị C – Luật sư Lê Ngọc Thắng trình bày:

Khoảng tháng 04/2010, gia đình ông C, bà C có nhu cầu vay số tiền 200.000.000 đồng để cho con đi lao động nước ngoài. Do ông bà không biết chữ nên không tự vay ngân hàng được, phải nhờ người quen giới thiệu đến gặp ông Nguyễn Văn B có vợ là bà Nguyễn Thị L để vay tiền. Khi vợ chồng ông C, bà C đến gặp ông Nguyễn Văn B, bà L để vay tiền thì ông Nguyễn Văn B, bà L nói có thể vay vốn ngân hàng giúp với điều kiện phải có tài sản thế chấp và cho ông Nguyễn Văn B, bà L vay ké 500.000.000 đồng. Hai bên đã thống nhất sẽ thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình ông C, bà C cho công ty của ông Nguyễn Văn B, bà L vay Ngân hàng 700.000.000 đồng. Trong đó, ông C, bà C sử dụng 200.000.000 đồng còn ông Nguyễn Văn B, bà L sử dụng 500.000.000 đồng. Thời gian vay là 24 tháng. Lãi suất trả theo ngân hàng tại thời điểm vay là 1,2%/tháng. Sau đó đến khoảng ngày 21/04/2010, ông Nguyễn Văn B hẹn ông C, bà C đến Văn phòng công chứng A9 ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ quyền định đoạt quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn B. Sau đó, hai bên về nhà ông Nguyễn Văn B, bà L ký Bản cam kết giữa hai bên thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận của hai bên như trên và ông Nguyễn Văn B đã đưa cho ông C, bà C vay 200.000.000 đồng.

Sau khi vay tiền khoảng 6 tháng thì ông C, bà C có tiền trả nợ nên đã liên hệ với ông Nguyễn Văn B, bà L đề nghị trả nợ nhưng ông Nguyễn Văn B, bà L đều khất lần. Sau đó, ông Nguyễn Văn B có mang một số giấy tờ đến nhà yêu cầu ông C, bà C ký tên nói là để rút sổ đỏ về nên ông C, bà C ký tên điểm chỉ vào các giấy tờ ông Nguyễn Văn B đưa cho. Tuy nhiên, sau đó ông Nguyễn Văn B vẫn không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà C. Sau đó, ông C, bà C đã nhiều lần tìm ông Nguyễn Văn B, bà L để trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Nguyễn Văn B, bà L khất lần

không trả, nhiều lần viết biên bản cam kết sẽ trả nhưng đến hạn cũng vẫn không trả với nhiều lý do khác nhau và có dấu hiệu lẩn tránh không trả.

Sau khi Ngân hàng X có thông báo về gia đình ông C, bà C để yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng xử lý nợ, thì gia đình ông C, bà C đã đến văn phòng công chứng, ngân hàng tìm hiểu thì được biết ngày 21/04/2010, ngay sau khi nhận ủy quyền, ông Nguyễn Văn B đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông Ông Võ Chí T (địa chỉ: đường T, phường B, quận T, Hà Nội). Tuy nhiên, vì một số lý do nào đó, nên đến 25/11/2010, ông Nguyễn Văn B, bà L lại lợi dụng việc ông C, bà C không biết chữ để lừa ký hồ sơ thế chấp cho Công ty T (là công ty bà L sở hữu 56,25% vốn) vay 5.900.000.000 đồng tại Ngân hàng X chi nhánh Đ. Hiện nay, ngân hàng đã tiến hành khởi kiện để yêu cầu ông C, bà C phải bàn giao tài sản cho ngân hàng để thu hồi nợ.

Ông C, bà C thấy rằng:

1. Ngày 21/04/2010, ngay sau khi nhận ủy quyền, ông Nguyễn Văn B đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông Võ Chí T. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A9 – thành phố Hà Nội. Vì vậy, ngày 25/11/2010, ông Nguyễn Văn B, bà L lại làm hồ sơ thế chấp cho Công ty T vay vốn tại Ngân hàng X chi nhánh Đ thì hợp đồng thế chấp ngày 25/11/2010 không có giá trị pháp lý do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2. Do ông C, bà C không biết chữ, không đọc được và ông C không ký được nên theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng 2006 quy định trường hợp này khi ký hợp đồng thế chấp phải có người làm chứng. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/11/2010 có ông Nguyễn Văn B ký xác nhận là người làm chứng.

Tuy nhiên, trước đó ngày 21/04/2010, ông C, bà C đã ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình cho ông Nguyễn Văn B nên theo khoản 2 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006 quy định về điều kiện của người làm chứng phải đáp ứng điều kiện *"không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ về tài sản liên quan đến việc công chứng"* thì ông Nguyễn Văn B không đủ điều kiện trở thành người làm chứng. Việc làm chứng của ông Nguyễn Văn B không đủ điều kiện trở thành người làm chứng.

Việc làm chứng của ông Nguyễn Văn B là không có giá trị pháp lý, vì vậy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất ngày 25/11/2010 cũng là không có giá trị pháp lý do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3. Ngày 21/04/2010, ông C, bà C đã ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn B. Hợp đồng này đã được công chứng và đến nay vẫn còn hiệu lực, không bị hủy bỏ nên ông C, bà C không có quyền ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất ngày 25/11/2010. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất ngày 25/11/2010 không có giá trị pháp lý do vi phạm điều cấm của pháp luật.

4. Ông C, bà C thống nhất cho phép ông Nguyễn Văn B, bà L thế chấp để công ty của ông Nguyễn Văn B, bà L vay tối đa 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, lợi dụng việc ông C, bà C không biết chữ nên ông Nguyễn Văn B, bà L đã lừa ký hợp đồng thế chấp cho công ty bà L vay 5.900.000.000 đồng là lừa dối ông C, bà C. Như vậy, hợp đồng thế chấp ngày 25/11/2010 là không có giá trị pháp lý do bị lừa dối.

Nay ông C, bà C yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng thế chấp ngày 25/11/2010 của ông C, bà C tại Ngân hàng X vì vi phạm điều cấm theo quy định của pháp luật, buộc Ngân hàng X phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông C, bà C.

Anh Đỗ Mạnh H, chị Hoàng Thị M, anh Đỗ Văn M trình bày:

Khoảng tháng 04 năm 2010, gia đình của anh H, chị M, anh M có nhu cầu vay số tiền 200.000.000 đồng để anh M đi lao động nước ngoài. Do bố mẹ các anh chị không biết chữ nên không tự vay ngân hàng được phải nhờ người quen giới thiệu đến gặp ông Nguyễn Văn B, bà L vay tiền. Khi bố mẹ các anh chị đến gặp ông Nguyễn Văn B, bà L hỏi vay tiền thì ông Nguyễn Văn B, bà L giới thiệu ông Nguyễn Văn B là giám đốc Công ty Cổ phần L có thể vay vốn ngân hàng giúp gia đình các anh chị với điều kiện gia đình các anh chị phải có tài sản thế chấp và cho ông Nguyễn Văn B, bà L vay ké 500.000.000 đồng. Hai bên đã thống nhất gia đình các anh chị sẽ thế chấp quyền sử dụng đất của mình cho Công ty của ông Nguyễn Văn B vay Ngân hàng 700.000.000 đồng. Thời gian vay là 24 tháng. Lãi suất trả theo ngân hàng tại thời điểm vay là 1,2%/tháng.

Sau đó đến khoảng ngày 21/04/2010 thì ông Nguyễn Văn B mang một số giấy tờ đến nhà các anh chị để cho bố mẹ các anh chị kí nói là để đi vay tiền

trong đó có bản cam kết giữa hai bên thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận của hai bên như trên. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn B còn đưa bố mẹ các anh chị ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ quyền định đoạt, sử dụng đất và tài sản trên đất của gia đình cho ông Nguyễn Văn B (mẹ các anh chị chỉ biết ký tên mình còn bố các anh chị không biết chữ nên điểm chỉ tay). Sau khi ký giấy tờ thì ông Nguyễn Văn B đã đưa trước cho bố mẹ các anh chị 200.000.000 đồng.

Đến tháng 09/2011, ông Nguyễn Văn B có mang một số giấy tờ đến yêu cầu bố mẹ các anh chị ký tên nói là để rút sổ đỏ về nên mẹ các anh chị đã ký tên và bố các anh chị đã điểm chỉ vào các giấy tờ mà ông Nguyễn Văn B đưa cho. Tuy nhiên, sau đó ông Nguyễn Văn B vẫn không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình các anh chị, bố mẹ các anh chị đã nhiều lần đến tìm ông Nguyễn Văn B, bà L để trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Nguyễn Văn B, bà L khất lần không trả, nhiều lần viết bản cam kết sẽ trả nhưng đến hạn lại không trả với nhiều lý do khác nhau.

Sau khi Ngân hàng X có thông báo về gia đình các anh chị để yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng xử lý nợ, các anh chị đã đến văn phòng công chứng, ngân hàng để tìm hiểu thì được biết: ngày 21/04/2010, ngay sau khi nhận ủy quyền của bố mẹ các anh chị, ông Nguyễn Văn B đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của gia đình các anh chị cho ông Võ Chí T (địa chỉ: đường T, phường B, quận T, Hà Nội). Tuy nhiên, vì một lý do nào đó, nên đến tháng 09/2010, ông Nguyễn Văn B, bà L lại làm thủ tục để bố mẹ các anh chị thế chấp cho Công ty T (là công ty bà L sở hữu 56,25% vốn) vay 5.900.000.000 đồng tại Ngân hàng X chi nhánh Đ. Tuy nhiên, do bố mẹ các anh chị không biết chữ (mẹ các anh chị chỉ biết ký tên, bố các anh chị không biết chữ nào) nên không đọc được hợp đồng mà tin lời ông Nguyễn Văn B là ký hồ sơ để đi rút sổ đỏ nên đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng do ông Nguyễn Văn B đưa.

Trên phần diện tích đất của gia đình các anh chị có hai khối tài sản chính:

- Ngôi nhà 2 tầng, 1 tum, diện tích mặt sàn khoảng 50 m^2 do bố mẹ các anh chị xây dựng năm 2005, trong đó anh H có đóng góp là 50.000.000 đồng. Việc đóng góp tiền xây nhà với bố mẹ theo hình thức đưa tiền mặt trực tiếp cho bố mẹ mà không có giấy tờ gì. Đến năm 2012, khi cưới vợ thì anh H sơn, sửa, làm trần thạch cao hết hơn 30.000.000 đồng.

- Dãy nhà trọ 06 phòng cho sinh viên thuê (nhà cấp 4, mái tôn) có diện tích sàn khoảng 8 – 10 m^2 do anh H xây dựng khoảng năm 2006 – 2007. Sau khi xây dựng thì anh H quản lý và cho sinh viên thuê đến nay.

- Năm 2018, vợ chồng anh và em trai là Đỗ Văn M làm mới toàn bộ mái tôn (bên nhà và bên phòng trọ), cải tạo khu nhà trọ (nâng cao mái) hết khoảng 70.000.000 đồng. Trong đó, vợ chồng anh đóng góp khoảng 35.000.000 đồng, em M đóng góp khoảng 35.000.000 đồng.

Các anh chị đề nghị Tòa án xem xét:

- Toàn bộ việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình các anh chị tại Ngân hàng X là do ông Nguyễn Văn B, bà L lợi dụng bố, mẹ các anh chị không biết chữ mà lừa dối bố mẹ các anh chị. Bản thân các anh chị đồng chủ sở hữu tài sản trên đất nhưng không biết gì. Giao dịch dân sự trên cơ sở lừa dối bố mẹ các anh chị như trên là bị vô hiệu nên các anh chị không chấp nhận các yêu cầu của Ngân hàng X liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình các anh chị.

- Ngày 21/04/2010, bố mẹ các anh chị đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B và trên hợp đồng ủy quyền này ông Nguyễn Văn B đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Võ Chí T. Hai hợp đồng này không bị hủy bỏ. Ngày 25/11/2010, các bên tiếp tục ký hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng X là vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 6526.2010/HĐTC, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2010 thì ông Nguyễn Văn B là người làm chứng do bố các anh chị là ông C không biết chữ. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn B đã nhận ủy quyền của bố mẹ các anh chị theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/04/2010 nên ông Nguyễn Văn B không đủ điều kiện làm người làm chứng theo quy định của Luật Công chứng do đó hợp đồng thế chấp do ông Nguyễn Văn B làm chứng là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Vì vậy, Hợp đồng thế chấp của bố mẹ các anh chị ký ngày 25/11/2010 là không có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật nên các anh chị không chấp nhận các yêu cầu của Ngân hàng X liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình các anh chị.

- Quá trình giải quyết vụ án thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các khoản đóng góp xây dựng tài sản trên đất của các anh chị theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn L, bà Ngô Thị Đ, chị Trần Thị H, chị Trần Thị T, chị Trần Thị L trình bày:

Thửa đất số 119 thuộc tờ bản đồ số 37, thôn T, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 528620 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/08/2003 cho hộ gia đình ông Trần Văn L đứng tên. Hộ gia đình vào thời điểm cấp gồm ông Trần Văn L, bà Ngô Thị Đ; chị Trần Thị H; chị Trần Thị T; chị Trần Thị L.

Do trước đây ông L là chủ hộ, đã nhờ bà Bảy để vay số tiền 120.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tại Đông Anh, thời hạn vay là 03 năm, khi vay tiền có ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Tài sản đảm bảo là nhà đất của gia đình. Hết thời hạn vay gia đình không trả được nợ, vì vậy gia đình được giới thiệu đến Công ty T để làm thủ tục đáo hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tại Đông Anh. Gia đình có uỷ quyền cho chị N.L ký vào hợp đồng thế chấp nhưng không biết nội dung thế chấp cho khoản vay của Công ty T. Gia đình cũng không biết ai ở công ty này, hoàn toàn do giới thiệu của người quen, gia đình cũng không bao giờ thấy Ngân hàng X đến gia đình để làm thủ tục xem xét nhà đất thế chấp.

Đối với yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng X với Công ty T, các ông, bà, chị không có ý kiến gì vì không liên quan gì đến công ty này. Công ty T phải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng X và Ngân hàng X phải trả lại giấy tờ nhà đất cho gia đình các ông, bà, chị.

Anh Nguyễn Văn U trình bày:

Anh đại diện cho hộ gia đình xác nhận việc ký hợp đồng thế chấp diện tích đất thửa đất số 36 thuộc tờ bản đồ số 04, thôn L, xã D, huyện Đ, thành phố với ngân hàng. Thửa đất số này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số k 221505 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/8/1998 cho hộ gia đình anh. Hộ gia đình anh gồm ông Nguyễn Văn Ch, bà Dương Thị U, chị Nguyễn Thị I, anh Nguyễn Văn E, anh Nguyễn Văn W, chị Chu Thị F, chị Nguyễn Thị A, chị Đỗ Thị E và anh. Hiện nay trên nhà đất này chỉ còn có mỗi bố mẹ anh và vợ chồng anh W sống. Khoảng năm 2010 gia đình anh có vay của bà Bảy số tiền 15 triệu đồng. Cũng trong năm 2010 bà Bảy giới thiệu anh đến Công ty T gặp ông Lê

Q.Th và bà Nguyễn Thị L. Tại đây ông Th đề nghị gia đình anh về việc mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho ngân hàng bảo lãnh cho công ty vay tiền. Anh đại diện cho gia đình đã ký hợp đồng thế chấp tại văn phòng công chứng nhưng anh không biết cụ thể vay số tiền là bao nhiêu. Đến thời hạn phải trả lại sổ đỏ cho gia đình anh thì bà L và ông Th toàn khất và không trả.

Nay có việc Ngân hàng X khởi kiện Công ty T, đề nghị Toà án bảo đảm quyền lợi cho gia đình anh vì gia đình anh không cầm tiền của ngân hàng. Đề nghị Công ty T phải trả tiền cho ngân hàng và ngân hàng trả lại sổ đỏ cho gia đình anh.

Ông Nguyễn Văn Ch, chị Nguyễn Thị A, chị Chu Thị F, chị Nguyễn Thị I trình bày:

Ông và các chị đồng ý hoàn toàn với lời trình bày của anh U. Hiện ở trên mảnh đất đã thế chấp chỉ có ông Ch và bà U cùng gia đình anh Nguyễn Văn W ở, ngoài ra không còn ai khác nữa.

Bà Dương Thị U, chị Đỗ Thị E, anh Nguyễn Văn E trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất hiện nay bà và anh, chị đang ở là được phân cho hộ gia đình gồm có ông Ch, bà U và một số người nữa là anh W, anh E, chị I, anh U, sau đó thì gia đình có ủy quyền cho anh U đứng ra để thay mặt ký hợp đồng thế chấp đối với ngân hàng để bảo lãnh cho Công ty T vay tiền. Thực tế gia đình cũng không biết công ty là ai cả mà chỉ biết qua bà Bẩy và ký hợp đồng thế chấp tại gia đình. Chứ thủ tục toàn bộ vay mượn thế nào gia đình không biết được, chỉ biết ký thôi, Công ty T cho vay được 20 triệu đồng thì gia đình đã trả được hết cho Công ty rồi không còn nợ nần gì nữa.

Từ thời điểm Tòa án xem xét thẩm định cho đến nay thì trên phần đất này cũng không phát sinh gì thêm người nào nữa, cũng không có ai ở nhờ thuê mướn gì, chỉ có vợ anh W mới sinh thêm một cháu nữa. Về phần cơi nới cải tạo thêm thì gia đình anh W có xây thêm một tầng hai trên nhà cũ trước kia có một tầng. Hiện nay anh W đã mất. Trên đất này chỉ có ông Ch, bà U, gia đình anh W ở, còn gia đình anh U, anh E ở chỗ khác. Các con anh E gồm có cháu Nguyễn Trung Đức (sinh năm 1999) đi bộ đội không có ở nhà, cháu Nguyễn Thị Thúy Ngân (2005). Gia đình anh W gồm có cháu N.T.T (sinh năm 2004), cháu N.T.Tr (sinh năm 2009), cháu N.H.A (2015). Chị Nguyễn Thị I trước đây ở cùng gia đình nhưng nay chị I đã đi lấy chồng ở chỗ khác không ở đây nữa.

Bà và anh, chị không biết Công ty T là ai, không biết việc ký thế chấp thế nào nên bà và anh, chị đề nghị là công ty vay tiền thì công ty phải trả tiền ngân hàng và ngân hàng trả lại cho bà và anh, chị sổ đỏ.

Anh Mầu Ngô O trình bày :

Vợ chồng anh là chủ sử dụng thửa đất số 49 , tờ bản đồ số 44, diện tích 294 m^2, địa chỉ thôn T, xã T, huyện Đ, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 919893 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/6/2009 mang tên Mầu Ngô O.

Khoảng năm 2010 anh có vay bà Bảy một số tiền, sau đó không trả được, thì bà Bảy có giới thiệu anh đến Công ty T liên hệ vay tiền để đáo hạn hợp đồng vay cá nhân với bà Bảy. Anh có đến công ty và được gặp bà L thì bà L có hướng dẫn vợ chồng anh làm thủ tục ký hợp đồng thế chấp diện tích đất của vợ chồng anh. Sau đó sự việc thế nào anh không nắm rõ. Anh không nhận tiền từ Công ty T.

Việc vay nợ đối với bà Bảy, anh cũng đã giải quyết xong. Đối với yêu cầu đòi nợ của ngân hàng với Công ty T, anh không có ý kiến gì vì anh không liên quan gì đến công ty này. Anh có nguyện vọng được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh không đồng ý việc ngân hàng đề nghị phát mại tài sản nhà đất của vợ chồng anh. Hiện nay trên nhà đất này có anh, mẹ anh là bà Trần Thị D, vợ anh là chị Nghiêm Thị H, các con anh là cháu Mầu Ngô A sinh năm 2007 và cháu Mầu Ngô E sinh năm 2007.

Ông Phạm Văn L trình bày:

Khoảng năm 2011, qua người giới thiệu, ông đến gặp bà L (ông không biết họ tên và không biết địa chỉ) vay số tiền 100 triệu đồng. Khi vay không làm giấy tờ, bà L bảo vợ chồng ông đến Văn phòng công chứng để ký vào một văn bản mà ông không biết văn bản viết gì. Sau này ông mới được biết đó là hợp đồng thế chấp nhà đất của vợ chồng ông tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18, thôn Chi Quan, thị trấn L, huyện T, Hà Nội để Công ty T vay tiền. Gia đình ông cũng không biết đã thế chấp cho Công ty T vay bao nhiêu tiền.

Vào thời điểm ký hợp đồng thế chấp, trên đất không có tài sản gì. Cuối năm 2011, bà Phạm Thị S (mẹ anh Phạm V.V) bỏ tiền ra xây dựng nhà 03 tầng (như Tòa án đã đến xem xét hiện trạng). Hiện nay, gia đình bà S đang sinh sống tại nhà này gồm: bà Phạm Thị S, anh Phạm T.A, anh Phạm V.V, chị Phạm N.L.

Năm 2015, bà Phùng Thị L (vợ ông Phạm Văn L) chết. Ông bà có các con gồm: chị Phạm Thị I, anh Phạm Đức T, chị Phạm Thùy H, chị Phạm Thị Minh Y.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của Ngân hàng X đối với diện tích đất của gia đình ông. Đề nghị Công ty T trả tiền cho ngân hàng, ngân hàng trả lại sổ đỏ cho gia đình ông.

Chị Phạm Thị I, anh Phạm Đức T, chị Phạm Thùy H, chị Phạm Thị Minh Y trình bày:

Các chị là con ông L và bà L. Hiện bà L đã mất. Nay các chị không ở trên mảnh đất mà bố mẹ và các chị được cấp mà ở chỗ khác. Mảnh đất này bố các chị là ông L có cho bà S là họ hàng ở trên đấy. Hiện nhà bà S đã xây nhà ba tầng và ăn ở ổn định ở trên đó. Việc gia đình nhà các chị có ủy quyền cho bà L sau đó bà L đem sổ đỏ đi thế chấp thì các chị không nắm được thủ tục thế chấp thế nào vì chỉ biết bà L và bà L bảo thế nào thì các chị làm thế chứ gia đình cũng không có được đồng nào từ việc cho mượn sổ đỏ nên nay ngân hàng khởi kiện công ty và xác nhận các chị là người liên quan các chị cũng chỉ biết vậy.

Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho gia đình các chị vì gia đình cũng không hiểu pháp luật. Nếu công ty vay tiền thì công ty trả tiền ngân hàng và trả lại cho các chị quyển sổ đỏ.

Bà Phạm Thị S trình bày:

Bà là em dâu ông Phạm Văn L. Chồng bà là ông Phạm N.Đ (đã mất năm 2013). Khoảng 2011, vợ chồng bà được vợ chồng ông L, bà L cho mượn diện tích đất 280 m^2 tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18, thôn Chi Quan 1, xã Liên Quan. Vợ chồng bà xây dựng nhà 2 tầng trên đất của ông L để ở.

Khi vợ chồng bà đến xây dựng nhà, trên đất không có tài sản gì, đất không có ngõ đi ra ngoài. Sau khi xây dựng, vợ chồng bà mượn ngõ đi của hàng xóm để đi nhờ.

Vợ chồng bà có 3 người con là: Phạm V.V (sinh năm 1992), Phạm T.A (sinh năm 1995), Phạm N.L (sinh năm 2004). Hiện nay chỉ có bà, anh V, chị N.L đang trực tiếp sử dụng nhà đất còn anh T.A không ở đây.

Việc ông L thế chấp tài sản như thế nào bà không nắm được, chỉ biết là bà không liên quan gì đến việc thế chấp này. Vợ chồng bà cũng chưa bao giờ gặp cán bộ ngân hàng vào thẩm định đất.

Nay có việc ngân hàng khởi kiện ra Tòa để yêu cầu phát mại tài sản là diện tích đất của vợ chồng ông L do bà đang quản lý sử dụng. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Phạm V.V trình bày:

Gia đình anh gồm có mẹ anh, anh, anh T.A, và chị N.L. Hiện bố anh đã mất. Những người đang sống trên diện tích đất ông L cho mượn gồm có anh, mẹ anh, chị N.L. Còn anh T.A thì ở chỗ khác không ở đây. Trên diện tích đất này có mỗi gia đình anh ở còn gia đình ông L cùng con ông L là chị I, anh Đức T, chị H, chị Y ở chỗ khác không ở đây. Hiện trên diện tích đất này gia đình anh đã xây một nhà ba tầng và ở từ năm 2013 cho đến nay. Diện tích đất này là gia đình ông L được cấp và cho gia đình anh mượn. Nên việc ông L và gia đình đem sổ đỏ đi thế chấp cho ngân hàng thế nào gia đình anh không nắm được, vì vậy đề nghị không đưa gia đình anh vào tham gia tố tụng. Gia đình anh xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Toà án và không có ý kiến gì khác.

Anh Trần Đình N trình bày:

Anh đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 49 thuộc tờ bản đồ số 44, thôn T, xã T, huyện Đ, Hà Nội, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 743364 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/04/2008 mang tên Trần Đình N.

Anh và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L có quan hệ công việc với nhau từ năm 2005. Khoảng năm 2010, vợ chồng ông Nguyễn Văn B đến nhà đặt vấn đề mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh để vay tiền ngân hàng. Vợ chồng anh đã đến Văn phòng công chứng Thái Hà để làm thủ tục ký thế chấp nhà đất đứng tên anh. Tại thời điểm ký thế chấp, vợ chồng anh chỉ biết thế chấp cho vợ chồng bà L vay. Vợ chồng anh không biết được vợ chồng anh lại ký thế chấp cho Công ty T. Vợ chồng anh cũng không biết thế chấp vay bao nhiêu tiền, vay ở ngân hàng nào. Tóm lại, anh không có quyền lợi gì khi ký hợp đồng thế chấp. Anh chưa bao giờ thấy cán bộ ngân hàng đến nhà anh xem xét thế chấp, anh cũng không gặp bất cứ cán bộ ngân hàng nào đến nhà anh.

Đối với yêu cầu đòi nợ của ngân hàng với Công ty T, anh không có ý kiến gì vì anh không liên quan gì đến công ty này. Anh đề nghị ông Nguyễn Văn B, bà L trả lại gia đình anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh không đồng ý việc ngân hàng đề nghị phát mại tài sản nhà đất của gia đình anh.

Hiện nay trên nhà đất này gồm có anh, vợ anh là chị Đỗ Thị Z, con anh là cháu Trần T.H, cháu Trần Thị N.P, cháu Trần T.T đang ăn ở sinh sống tại đây.

Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà là thành viên của Công ty T. Bà xác nhận có quen với những gia đình sau gồm: gia đình ông Nguyễn Văn Ch, gia đình ông Phạm Văn L, gia đình anh Trần Đình N, gia đình anh Mầu Ngô O, gia đình ông Đỗ Văn C và gia đình ông Nguyễn H.I. Những gia đình này có nhu cầu vay tiền nên bà có dẫn những gia đình này đến gặp đại diện Công ty T để thỏa thuận với nhau về việc vay tiền. Trên cơ sở là họ phải thế chấp sổ đỏ của họ để bảo lãnh cho công ty vay tiền thì công ty mới cho họ vay được tiền. Các gia đình này đều tự nguyện và đồng ý với thỏa thuận trên nên đã trực tiếp đến công ty cùng ngân hàng ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho công ty vay tiền. Vì thời gian quá lâu rồi bà không nhớ là công ty đã cho những gia đình này vay bao nhiêu tiền nhưng nếu họ đã trình bày là đã vay tiền của công ty con số bao nhiêu thì là đúng như thế. Và số nợ này công ty cũng không đòi hỏi mà chỉ đề nghị họ là nếu có tiền thì trả vào ngân hàng để bớt số nợ của công ty đối với ngân hàng.

Nay ngân hàng khởi kiện đòi nợ đối với công ty và những gia đình này là người liên quan, bà đề nghị Tòa án xem xét để cho thêm thời gian công ty có tiền trả cho ngân hàng để rút lại sổ đỏ trả cho những gia đình này. Bên cạnh đó đề nghị Tòa án tạo điều kiện để công ty có thể thỏa thuận với ngân hàng giảm lãi cho công ty chỉ còn trả nợ gốc thôi.

Ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị L. Ông xác nhận ông có quen gia đình ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị C. Do gia đình ông C và bà C có nhu cầu muốn vay tiền nên đã nhờ ông. Ông C và bà C cũng đã có hợp đồng ủy quyền cho ông được toàn quyền định đoạt tài sản để dễ dàng trong việc vay tiền. Sau đó ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tài sản này cho ông Võ Chí T tại Văn phòng công chứng A9 – thành phố Hà Nội.

Sau đó ông có dẫn ông C và bà C đến gặp Công ty T để ông bà thỏa thuận với công ty về việc vay tiền. Công ty T cũng đồng ý cho ông C, bà C vay 200 triệu đồng nhưng với điều kiện là ông bà ấy phải thế chấp tài sản của mình cho ngân hàng để bảo lãnh cho công ty vay tiền. Ông C và bà C cũng đồng ý nên ông bà đã tự nguyện ký vào hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh cho công ty vay tiền.

Bản thân ông không biết công ty được ngân hàng cho vay bao nhiêu tiền mà chỉ biết là sau đó thì công ty cho ông C, bà C vay 200 triệu đồng, cho đến nay thì công ty có đòi ông bà ấy hay ông bà ấy đã trả được công ty bao nhiêu ông không nắm được. Ông chỉ biết giúp đỡ ông bà ấy như vậy còn ngoài ra ông không cầm một đồng nào cả.

Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Năm 2012, bà đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 443/2010/HĐTC ngày 09/09/2010 được ký kết giữa Ngân hàng X và chồng bà là ông Nguyễn Văn T và vụ án đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 08/2013/DSST ngày 30/08/2013 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa và bản án phúc thẩm số 329/2013/DSPT ngày 10/12/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Nay Ngân hàng X khởi kiện Công ty T trong đó tiếp tục có yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thế chấp số 443/2010/HĐTC ngày 09/09/2010, bà đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng thế chấp số 443/2010/HĐTC ngày 09/09/2010 vì hợp đồng thế chấp này đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 08/2013/DSST ngày 30/08/2013 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa và bản án phúc thẩm số 329/2013/DSPT ngày 10/12/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và đã được thi hành xong. Nay bà kính đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án kinh doanh thương mại giữa nguyên đơn là Ngân hàng X, bị đơn là Công ty T.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 10/2019/KDTM-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội đã xử:

Căn cứ Điều 30,35,39,203,220,228,271,273, 276,277Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Căn cứ Điều 51,52,53,54,56,95 Luật tổ chức tín dụng .

Căn cứ Điều 342, 343,355,361,362,369, 471,474, 476 Bộ luật Dân sự 2005

Căn cứ pháp lệnh án phí lệ phí toà án ngày 27/2/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với Công ty Cổ phần T.

2. Buộc Công ty cổ phần Tphải trả nợ cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ Ngân hàng TMCP X tổng số tiền cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm là: 52.178.500.197 (Năm hai tỷ, một trăm bảy tám triệu, năm trăm nghìn, một trăm bẩy chín đồng) trong đó nợ gốc: 19.960.000.000 (Mười chín tỷ,chín trăm sáu mươi triệu đồng) lãi trong hạn : 23.087.478.279 (Hai ba tỷ, không trăm tám bẩy triệu, bốn trăm bẩy tám nghìn, hai trăm bẩy chín đồng), lãi quá hạn : 9.131.021.918 (chín tỷ, một trăm ba mốt triệu, không trăm hai mốt nghìn, chín trăm mười tám đồng)

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102057 ngày 21/05/2011, Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102075 ngày 30/05/2011, Hợp đồng tín dụng 1703-LAV-201102327 ngày 22/08/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trong trường hợp Công ty cổ phần T không T toán được khoản nợ thì Ngân hàng TMCP X có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự phát mại các tài sản đảm bảo để thu hồi số nợ gồm có:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47a, tờ bản đồ 19 tại thôn Đ, thị trấn L, huyện T, Hà Nội đã được cấp GCN QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số GCN QSĐ số T 417573 do UBND huyện T cấp ngày 30/09/2004 cho bà Phí Thị T, đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn H.I và bà Nguyễn Thị M (Hợp đồng thế chấp số 446.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 10/09/2010) .Tài sản này được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2057 ngày 21/5/2011

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ 19 tại thôn Đ, thị trấn L, huyện T, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AB 502783 do UBND huyện T cấp ngày 06/09/2005 đứng tên bà Phí Thị T và ông Phí Q.T sau đó đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn H.I và bà Nguyễn Thị M (Hợp đồng thế chấp số 444.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và tài sản

được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 10/09/2010) . Tài sản này được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2057 ngày 21/5/2011

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ 18 tại thôn C, thị trấn L, huyện T, Hà Nội đứng tên ông Phạm Văn L và bà Phùng Thị L, GCN QSDĐ số AH 706366do UBND huyện T cấp ngày 21/06/2007 cho ông Phạm Văn L và bà Phùng Thị L(theo Hợp đồng thế chấp số 447.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 09/09/2010); Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số dụng số 1703 – LAV – 20110 2057 ngày 21/5/2011

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 44 tại xã T, huyện D, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần Đình N, GCN QSDĐ số AL 473364 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/04/2008 cho ông Trần Đình N (theoHợp đồng Thế chấp số 485.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 28/9/2010); Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số dụng số 1703 – LAV – 20110 2075 ngày 30/5/2011

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 04 tại thôn L, xã D, huyện Đ, Hà Nội đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Ch , GCNQSDĐ số K 221505 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/08/1998 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ch (theo Hợp đồng Thế chấp số 6575.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 03/12/2010); Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2327 ngày 22/8/2011

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 37 tại thôn T, xã T, huyện Đ, Hà Nội đứng tên ông Trần Văn L, GCN QSDĐ số W 528620 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/08/2003 cho hộ gia đình Trần Văn L (theo Hợp đồng Thế chấp số 828/HĐBL, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 26/11/2010) Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2327 ngày 22/8/2011

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 44 tại xã T, huyện D, thành phố Hà Nội, GCN QSDĐ số AP 919893 do

UBND huyện Đ cấp ngày 18/06/2009 cho ông Mầu Ngô O (Hợp đồng thế chấp số 829/HĐBL, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 29/11/2010). Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2327 ngày 22/8/2011

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22 tại thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội , GCN QSDĐ số AN 211907 do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2008 cho anh Đào Trung K và chị Nguyễn Thị N với diện tích 104 m2. Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2057 ngày 21/5/2011 . Sau khi đã trừ đi 31,5 m2 đất của ông Nguyễn Duy Tr và 34,40 m2 đất của ông Nguyễn Thành V. Ngân hàng TMCP X, ông K, bà N phải tạo điều kiện để gia đình ông Tr, ông V tách sổ và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng.

- Xác định hợp đồng thế chấp số 829/HĐBL.2010 quyển số 01/CC – SCC/HĐGD ngày 23/11/2010 ký giữa ông C và bà C với Ngân hàng X không có giá trị pháp lý

Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng đề nghị phát mại tài sản của ông C và bà C trong trường hợp Công ty T không trả được tiền cho ngân hàng

Buộc Ngân hàng TMCP X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số AD 398215 do UBND huyện L cấp ngày 29/07/2005 mang tên ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị C cho gia đình ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị C.

-Đình chỉ giải quyết việc ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự, nếu có tranh chấp thì yêu cầu Toà án giải quyết bằng một vụ án khác

4. Án phí:

Công ty cổ phần Tphải chịu 160.178.500 đồng án phí sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP X số tiền 67.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàng Mai – Tp Hà Nội theo biên lai tạm ứng án phí số 9467ngày 13/11/2014.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yên cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án tống đạt hợp lệ.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Ngân hàng TMCP X kháng cáo đề nghị Tòa án phát mại toàn bộ khối tài sản nhà và đất tại thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội mang tên anh Đào Trung K và chị Nguyễn Thị N với lý do hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay giữa ông K, bà N với ông Nguyễn Thành V (bán 34,4m^2 năm 2007) và ông Nguyễn Duy Tr (bán 31,5m^2 năm 2009) không đúng theo quy định của pháp luật và toàn bộ khối tài sản nhà và đất tại thôn N, xã Mi, huyện L, thành phố Hà Nội mang tên ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị C với lý do ông C, bà C là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản trên đã ký hợp đồng thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phí Thị T, ông Đặng Thành C, ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị C, anh H đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư N.H.H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn với lý do hợp đồng ủy quyền giữa ông C, bà C cho ông Nguyễn Văn B và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn B và ông T vẫn còn hiệu lực pháp luật. Hợp đồng thế chấp giữa ông C, bà C với Ngân hàng TMCP X vô hiệu do ông C không biết chữ, người làm chứng không đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm số 10/2019/KDTM-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo hướng trong trường hợp Công ty T không T toán được khoản nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp của ông C, bà C để thu hồi nợ và giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP X được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP X với Công ty cổ phần T phát sinh từ các hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102057 ngày 21/5/2011; số 1703-LAV-201102075 ngày 30/5/2011; số 1703-LAV-201102327 ngày 22/8/2011, cả hai bên đều có tư cách pháp nhân đầy đủ và đều có mục đích lợi nhuận, nên được xác định là tranh chấp trong hoạt động kinh doanh thương mại.

Bị đơn Công ty cổ phần T có địa chỉ trụ sở tại phố V, phường V, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] - Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102057 ngày 21/5/2011; hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102075 ngày 30/5/2011; hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102327 ngày 22/8/2011 và các khế ước nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đ và Công ty cổ phần T trên cơ

sở tự nguyện, có hình thức nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên có hiệu lực.

Để thực hiện hợp đồng tín dụng, ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T số tiền 19.960.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T mới chỉ trả được cho ngân hàng 1.405.774.120 đồng tiền lãi, còn toàn bộ nợ gốc 19.960.000.000 đồng chưa thanh toán được phần nào cùng với lãi trong hạn là 23.087.478.279 đồng và lãi quá hạn là 9.131.021.918 đồng. Tổng cộng là 52.178.500.197 đồng.

Án sơ thẩm buộc Công ty T phải thanh toán cho ngân hàng toàn bộ số tiền trên là có căn cứ. Mặt khác, phần này các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên.

Xét nội dung kháng cáo của ngân hàng:

*Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 445.2010/HĐTC-quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/9/2010 tại Văn phòng công chứng Thái Hà- Hà Nội giữa ông Đào Trung K – bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đ là quyền sử dụng thửa đất số 12 tờ bản đồ số 22 diện tích 104m^2 tại thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội (nay là Tổ dân phố số 18 phường T, quận N, thành phố Hà Nội) mà tài sản trên đất là nhà cấp 4 diện tích xây dựng 45m^2 mang tên ông Đào Trung K, bà Nguyễn Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN-211907, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0933-số QĐ 6802/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2008.

Hội đồng xét xử thấy:

Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 104m^2 tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 22 thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội và trước khi ông K, bà N ký hợp đồng thế chấp cho ngân hàng, vào năm 2007 bà B (mẹ chồng bà N) cùng với con trai là ông Đào Trung K đã chuyển nhượng 34,4m^2 đất cho ông Nguyễn Thành V, đến năm 2009 gia đình ông V đã xây một căn nhà 3 tầng 1 tum và đã nhập khẩu về căn nhà này vào ngày 31/12/2009 sinh sống từ đó cho đến nay. Thời điểm chuyển nhượng do thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chưa làm thủ tục đăng ký sang tên chước bạ.

Năm 2009 bà B và ông K lại chuyển nhượng tiếp 31,5m^2 đất nằm trong diện tích 104 m^2 đất trên cho ông Tạ Văn G. Sau đó ông G chuyển nhượng lại cho ông

Nguyễn Duy Tr. Nhưng do chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông G, nên vợ chồng ông K bà N làm lại hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy Tr. Gia đình ông Tr đã xây một căn nhà 4 tầng trên diện tích đất đã mua và ăn ở sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Mặc dù hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, ông Tr chưa được các bên làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn nội dung trên thực tế các bên đã hoàn thành mọi nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận tài sản, bên chuyển nhượng đã nhận tiền và đến nay không có tranh chấp gì, nên việc ông K, bà N ký hợp đồng thế chấp toàn bộ 104 m2 đất, trong đó có 34,4m^2 đất của gia đình ông V và 31,5m^2 đất của gia đình ông Tr là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông V và ông Tr được pháp luật bảo vệ.

Án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông K, bà N với Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đ vô hiệu đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông V và ông Tr là có căn cứ.

*Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị C với Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đ số công chứng 6526-2010/HĐTC- quyển số 01 TP/CC-SCC /HĐGD ngày 25/11/2010 tại Văn phòng công chứng Thái Hà, Hà Nội là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 68 tờ bản đồ số 14 thôn N, xã Mi, huyện L, thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 398215 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 29/7/2005 mang tên ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị C được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm ngày 26/11/2010.

Hội đồng xét xử thấy:

Trước khi ông C, bà C ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đ, ngày 21/4/2010 ông C, bà C đã ký hợp đồng ủy quyền số 736/2010/HĐUQ cho ông Nguyễn Văn B tại Văn phòng công chứng A9 với nội dung ông Nguyễn Văn B được toàn quyền thay mặt ông C bà C làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, làm các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật để quản lý, sử dụng, sửa chữa, xin cấp giấy phép xây dựng, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn, cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh,

thế chấp cho bên thứ ba vay vốn tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 68 tờ bản đồ số 14 thôn N, xã Mi, huyện L, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD398215 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0338, số quyết định 1551/QĐUB do Uỷ ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 29/7/2005 mang tên ông C bà C. Ngay sau khi nhận ủy quyền cùng ngày 21/4/2010 ông Nguyễn Văn B đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất trên cho ông Võ Chí T. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A9 thành phố Hà Nội, số công chứng 741/2010/HDDCN.

Ngày 25/11/2010 ông C, bà C và Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đ lại ký hợp đồng thế chấp số công chứng 6526-2010/HĐTC tại Văn phòng công chứng Thái Hà đối với toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T trong khi hợp đồng ủy quyền của ông C bà C cho ông Nguyễn Văn B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn B với ông T vẫn chưa bị hủy bỏ và đang còn hiệu lực thi hành, nên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, vì khi tài sản đã được chuyển nhượng thì không được mang đi thế chấp, cầm cố. Mặt khác, do ông C không biết chữ, không biết đọc nên theo quy định tại Điều 9 Luật Công chứng 2006 quy định khi ký hợp đồng thế chấp phải có người làm chứng và người làm chứng phải đáp ứng điều kiện không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ về tài sản liên quan đến việc công chứng.

Trong trường hợp này, ông Nguyễn Văn B đã thực hiện việc ủy quyền của ông C, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ khối tài sản trên cho ông T, nên việc ông Nguyễn Văn B là người làm chứng trong hợp đồng thế chấp giữa ông C, bà C với Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đ đã vi phạm Điều 9 Luật Công chứng, do đó án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp số 829-HĐBL-2010 quyển số 01/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2010 giữa ông C, bà C với Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đ vô hiệu là có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện ngân hàng cho rằng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản giữa ngân hàng với các hộ gia đình ông C bà C, ông K bà N không biết trước đó gia đình ông K bà N đã bán một phần diện tích đất cho gia đình ông V, gia đình ông Tr và không biết ông C, bà C đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn

B bán toàn bộ nhà đất cho ông T nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy:

Thời gian các bên ký hợp đồng thế chấp vào năm 2010 khi đó Bộ luật Dân sự năm 2005 vẫn đang có hiệu lực thi hành nên không thuộc trường hợp bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình được quy định tại Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, khi làm thủ tục cho Công ty T vay tiền, ngân hàng phải có nghĩa vụ thẩm định kỹ khối tài sản của người thế chấp đã được chuyển nhượng cho ai trước khi thế chấp hay không. Do sự thẩm định không đúng với thực tế khách quan nên phải chịu trách nhiệm về hoạt động của mình. Do đó không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của ngân hàng.

Từ những nhận định trên, nên chấp nhận một phần đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát và không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP X, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí, đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Áp dụng Điều 51; Điều 52; Điều 53; Điều 54; Điều 56; Điều 95 Luật tổ chức tín dụng

Áp dụng Điều 138; Điều 342; Điều 343; Điều 355; Điều 361; Điều 362; Điều 369; Điều 471; Điều 474; Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP X.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2019/KDTM-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với Công ty Cổ phần T.

2. Buộc Công ty cổ phần T phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP X:

- Nợ gốc: 19.960.000.000 đồng

- Nợ lãi trong hạn : 23.087.478.279 đồng

- Nợ lãi quá hạn: 9.131.021.918 đồng

Tổng số tiền là: **52.178.500.197 đồng**

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102057 ngày 21/05/2011, hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102075 ngày 30/05/2011, hợp đồng tín dụng 1703-LAV-201102327 ngày 22/08/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trong trường hợp Công ty cổ phần Tkhông T toán được khoản nợ thì Ngân hàng TMCP X có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản đảm bảo để thu hồi số nợ gồm có:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47a, tờ bản đồ 19 tại thôn Đ, thị trấn L, huyện T, Hà Nội đã được cấp GCN QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số GCN QSĐ số T 417573 do UBND huyện T cấp ngày 30/09/2004 cho bà Phí Thị T, đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn H.I và bà Nguyễn Thị M (Hợp đồng thế chấp số 446.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 10/09/2010). Tài sản này được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2057 ngày 21/5/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ 19 tại thôn Đ, thị trấn L, huyện T, Hà Nội được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AB 502783 do UBND huyện T cấp ngày 06/09/2005 đứng tên bà Phí Thị T và ông Phí Q.T sau đó đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn H.I và bà Nguyễn Thị M (Hợp đồng thế chấp số 444.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 10/09/2010). Tài sản này được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2057 ngày 21/5/2011.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ 18 tại thôn C, thị trấn L, huyện T, Hà Nội đứng tên ông Phạm Văn L và bà Phùng Thị L, GCN QSDĐ số AH 706366do UBND huyện T cấp ngày 21/06/2007 cho ông Phạm Văn L và bà Phùng Thị L (theo Hợp đồng thế chấp số 447.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 09/09/2010); Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2057 ngày 21/5/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 44 tại xã T, huyện D, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần Đình N, GCN QSDĐ số AL 473364 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/04/2008 cho ông Trần Đình N (theo hợp đồng thế chấp số 485.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 28/9/2010); Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số dụng số 1703 – LAV – 20110 2075 ngày 30/5/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 04 tại thôn L, xã D, huyện Đ, Hà Nội đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Ch, GCNQSDĐ số K 221505 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/08/1998 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ch (theo hợp đồng thế chấp số 6575.2010/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 03/12/2010); Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2327 ngày 22/8/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 37 tại thôn T, xã T, huyện Đ, Hà Nội đứng tên ông Trần Văn L, GCN QSDĐ số W 528620 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/08/2003 cho hộ gia đình Trần Văn L (theo hợp đồng thế chấp số 828/HĐBL, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 26/11/2010) Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2327 ngày 22/8/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 44 tại xã T, huyện D, thành phố Hà Nội, GCN QSDĐ số AP 919893 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/06/2009 cho ông Mầu Ngô O (Hợp đồng thế chấp số 829/HĐBL, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2010 và tài sản được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đ ngày 29/11/2010).

Tài sản được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2327 ngày 22/8/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22 tại thôn T, xã V, huyện L, Hà Nội , GCN QSDĐ số AN 211907 do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2008 cho anh Đào Trung K và chị Nguyễn Thị N với diện tích nhà đất còn lại sau khi đã trừ đi 31,5 m^2 đất của ông Nguyễn Duy Tr và 34,40 m^2 đất của ông Nguyễn Thành V. Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 – LAV – 20110 2057 ngày 21/5/2011.

Ông Nguyễn Thành V và ông Nguyễn Duy Tr được quyền đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đã nhận chuyển nhượng từ ông K, bà N theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP X đề nghị phát mại tài sản của ông C và bà C trong trường hợp Công ty cổ phần T không trả được tiền cho Ngân hàng TMCP X.

Buộc Ngân hàng TMCP X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số AD 398215 do UBND huyện L cấp ngày 29/07/2005 mang tên ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị C cho gia đình ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị C.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng mang tên ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T của Ngân hàng TMCP X.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

4. Án phí sơ thẩm:

Công ty cổ phần T phải chịu 160.178.500 đồng án phí sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP X số tiền 67.000.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009467 ngày 13/11/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yên cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 Luật Thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP X phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (đã nộp) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004716 ngày 27/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tp Hà Nội;
- CCTHADS quận Hoàng Mai, tp Hà Nội;
- TAND quận Hoàng Mai, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thái Sơn